

czerwiec 2013

# RYNEK MIESZKANIOWY W POLSCE

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl

SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM



**redNet Property Group Sp. z o.o.**  
z siedzibą przy ul. Dywizjonu 303 nr 129  
B 01-470 Warszawa, NIP 632-17-99-435,  
o kapitale zakładowym 57.500 PLN,  
wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego  
przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy,  
XIII Wydział Gospodarczy, nr 0000043992

Prezes: Robert Chojnacki  
Wiceprezes: Michał Kosyrz

Wszelkie dane i materiały zawarte na stronie internetowej redNet Consulting chronione są prawem autorskim. Wykorzystanie do publikacji (w całości lub w części) danych i materiałów zamieszczonych na stronie wymaga wcześniejszej zgody redNet Consulting. Rozpowszechnianie i wykorzystywanie danych oraz materiałów zawartych na stronie możliwe jest wyłącznie z podaniem redNet Consulting jako źródła informacji. Dozwolone jest ładowanie, wyświetlanie, kopiowanie i przekazywanie materiałów innym osobom – wyłącznie w zakresie dozwolonego użytku osobistego i pod warunkiem, że materiały nie są modyfikowane. redNet Consulting nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody wynikające z korzystania ze strony, a w szczególności za szkody wynikające z interpretacji i/lub wykorzystania danych i materiałów dostępnych na stronie oraz za jakiegokolwiek straty spowodowane stosowaniem tych materiałów czy danych.

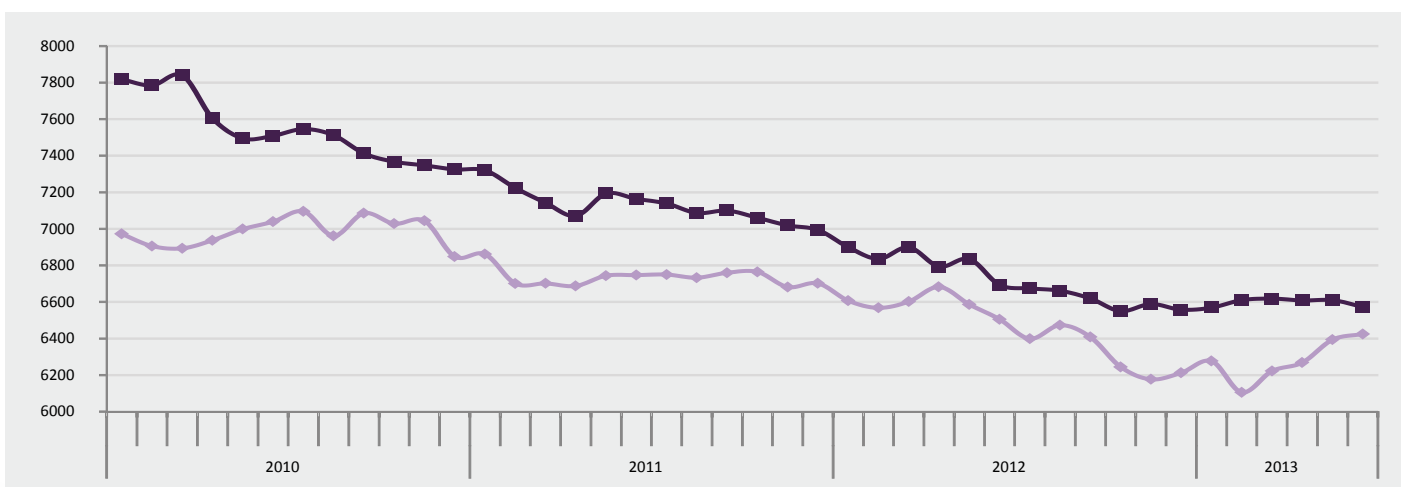
# RYNEK MIESZKANIOWY – CZERWIEC 2013

W II kwartale 2013 roku polska gospodarka wyraźnie zwolniła. Niepokojące sygnały dobiegały z rynku pracy - przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw w I półroczu br. było o 1,0% niższe niż w analogicznym okresie ub. roku, a powyżej poziomu ubiegłorocznego kształtowało się bezrobocie rejestrowane. Pomimo nadal trudnej sytuacji na rynku pracy, w II kwartale br. wzrost przeciętnych wynagrodzeń nominalnych w sektorze przedsiębiorstw w skali roku był nieco wyższy niż w pierwszych trzech miesiącach roku, co przy wyraźnym osłabieniu inflacji spowodowało umocnienie siły nabywczej płac. Równocześnie, Rada Polityki Pieniężnej w dalszym ciągu obniżała stopy procentowe, które obecnie kształtują się na poziomie 2,5%.

Na rynku mieszkaniowym obserwowano ożywienie ze strony popytu. Wobec I kwartału wyraźnie wzrosła liczba zawieranych transakcji, która znacznie przerosła liczbę mieszkań nowowprowadzonych do oferty. W wyniku tego, podaż mieszkań na rynku spadła, co dodatkowo pogłębiło wycofywanie oferowanych już wcześniej inwestycji z rynku.

W ostatnich miesiącach obserwuje się stabilizację średniej ceny oferty mieszkań przy równoczesnym wzroście cen mieszkań sprzedanych. Na koniec czerwca w siedmiu głównych miastach w Polsce średnia cena oferty mieszkań wynosiła 6 573 PLN mkw. brutto i była o 0,6% niższa od tej notowanej na koniec maja br. Średnia cena mieszkań sprzedanych w minionych 3 miesiącach wyniosła 6 425 PLN/mkw., co oznacza wzrost o 0,5% wobec ubiegłego miesiąca. Jej wzrost w dalszym ciągu wynika ze zwiększającego się udziału droższych mieszkań w strukturze sprzedaży.

## ŚREDNIA CENA MIESZKANIA W SIEDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH



■ Cena oferty mieszkań – średnia, ofertowa cena metra kwadratowego wszystkich mieszkań w projektach deweloperskich wystawionych do sprzedaży wg stanu z 29 dnia każdego miesiąca

■ Cena mieszkań sprzedanych – średnia cena metra kwadratowego mieszkań sprzedanych w okresie ostatnich 3 miesięcy

## SYTUACJA CENOWA W POSZCZEGÓLNYCH MIASTACH:

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		cena mieszkań sprzedanych / cena oferty	
	V	VI	V	VI	V	VI
Katowice	5 113	5 103	4 507	4 762	0,88	0,93
Kraków	6 591	6 564	6 360	6 303	0,96	0,96
Łódź	4 594	4 589	4 541	4 697	0,99	1,02
Poznań	6 092	6 099	5 960	5 978	0,98	0,98
Gdańsk	5 634	5 665	5 549	5 572	0,98	0,98
Warszawa	7 513	7 497	7 306	7 252	0,97	0,97
Wrocław	6 198	6 034	5 817	5 968	0,94	0,99
aglomeracja warszawska	7 238	7 188	7 093	7 044	0,98	0,98
aglomeracja trójmiejska	6 112	6 113	5 773	5 834	0,94	0,95
aglomeracja śląska	4 657	4 584	4 500	4 492	0,97	0,98
średnia dla 7 aglomeracji	6 610	6 573	6 394	6 425	0,97	0,98

źródło: redNet Consulting na podst. danych tabelofert.pl

Za wyjątkiem Łodzi, we wszystkich analizowanych miastach średnia cena ofertowa mieszkań sprzedanych osiągnęła wartości niższe, niż średnia cena ofertowa mieszkań dostępnych na rynku. Najwyższe rozbieżności cenowe zanotowano w Katowicach (-7,0%). Wynika to z niskiego popytu i dużego udziału w ofercie lokali gotowych, na które deweloperzy są gotowi udzielać wysokich rabatów.

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		zmiana ceny oferty mieszkań czerwiec/maj	zmiana ceny mieszkań sprzedanych czerwiec/maj
	V	VI	V	VI		
Katowice	5 113	5 103	4 507	4 762	1,00	1,06
Kraków	6 591	6 564	6 360	6 303	1,00	0,99
Łódź	4 594	4 589	4 541	4 697	1,00	1,03
Poznań	6 092	6 099	5 960	5 978	1,00	1,00
Gdańsk	5 634	5 665	5 549	5 572	1,01	1,00
Warszawa	7 513	7 497	7 306	7 252	1,00	0,99
Wrocław	6 198	6 034	5 817	5 968	0,97	1,03
aglomeracja warszawska	7 238	7 188	7 093	7 044	0,99	0,99
aglomeracja trójmiejska	6 112	6 113	5 773	5 834	1,00	1,01
aglomeracja śląska	4 657	4 584	4 500	4 492	0,98	1,00
średnia dla 7 aglomeracji	6 610	6 573	6 394	6 425	0,99	1,00

źródło: redNet Consulting na podst. danych tabelofert.pl

W większości głównych miast Polski, średnia cena oferty mieszkań pozostała na poziomie porównywalnym do maja br. Tylko we Wrocławiu, aglomeracji warszawskiej oraz aglomeracji śląskiej odnotowano niewielkie spadki średniej ceny oferty na poziomie 3,0 – 1,0%.

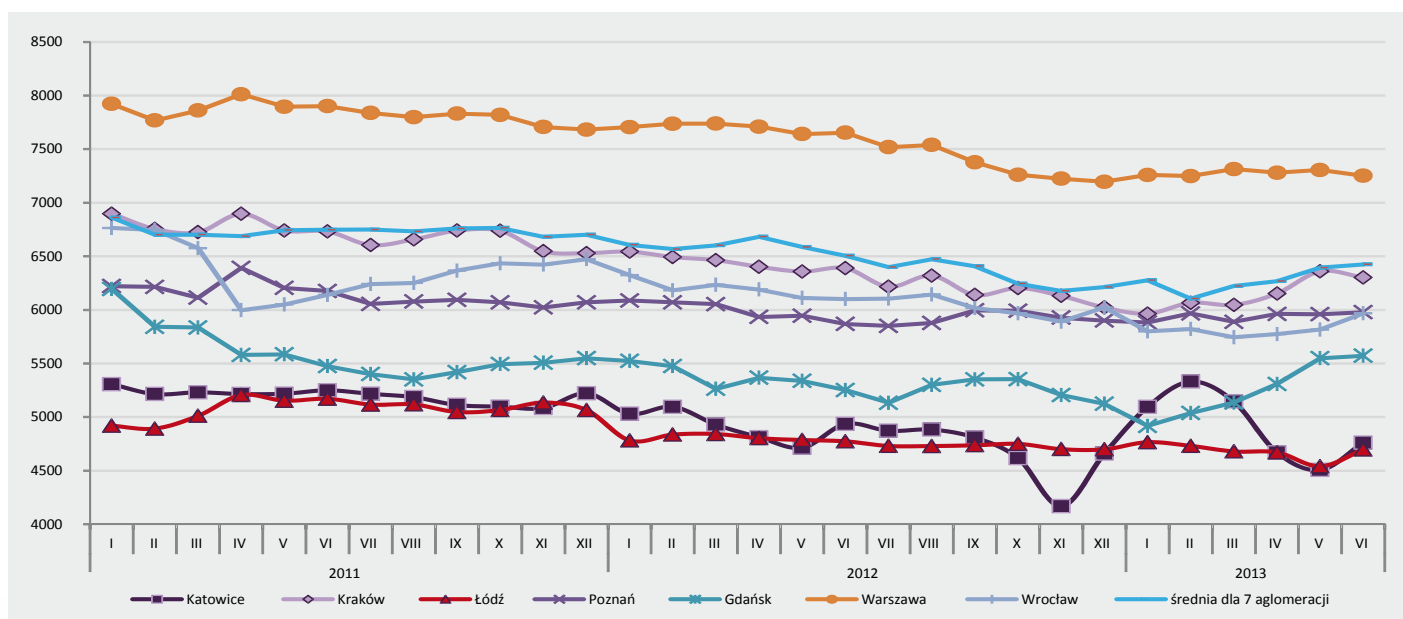
W zakresie średniej ceny mieszkań sprzedanych na większości rynków odnotowano większe wahania wobec maja br. Droższe mieszkania sprzedawano w Katowicach (+6,0%), Łodzi (+3,0%), Wrocławiu (+3,0%) oraz aglomeracji Gdańskiej (+1,0%). Nieznaczny spadek

cen widoczny był tylko w Krakowie (-1,0%), Warszawie (-1,0%) oraz aglomeracji warszawskiej (-1,0%).

Na wykresie poniżej zaprezentowano poziom cen mieszkań sprzedanych w siedmiu głównych miastach Polski. Jak widać, Warszawa wciąż wyróżnia się na tle pozostałych miast i jako jedyna pozostaje powyżej średniej ceny mieszkań sprzedanych obliczonej dla 7 głównych aglomeracji. Średnia cena mieszkań sprzedanych w stolicy jest bardzo stabilna i kształtuje się aktualnie na poziomie 7 252 PLN/mkw. W Krakowie cena za mkw. na koniec czerwca ukształtowała się na poziomie

6 303 PLN/mkw. W Poznaniu i Wrocławiu średnia cena mieszkań sprzedanych już od trzech miesięcy rośnie, choć nadal nie przekracza granicy 6 000 PLN/mkw. i wynosi odpowiednio 5 978 PLN/mkw. i 5 968 PLN/mkw. W czerwcu tempo wzrostu średniej ceny mieszkań sprzedanych wyhamowało w Gdańsku, która kształtowała się na poziomie zbliżonym do maja br., czyli 5 572 PLN/mkw. Warto zwrócić uwagę na Katowice, gdzie po ostatnich miesiącach spadków cen, odnotowano wyraźne odbicie. W czerwcu średnia cena ofertowa mieszkań sprzedanych w Katowicach była wyższa niż w Łodzi i wyniosła 4 762 PLN/mkw.

## ŚREDNIA OFERTOWA CENA MIESZKAŃ SPRZEDANYCH



źródło: redNet Consulting na podst. danych tabelaoferci.pl

## KILKA SŁÓW O... NAJBLIŻSZEJ PRZYSZŁOŚCI RYNKU MIESZKANIOWEGO W POLSCE

**Spadki cen ofertowych mieszkań na rynku pierwotnym notowane od kilku lat wyhamowały. Od lutego obserwujemy stopniowy wzrost średniej ceny ofertowej mieszkań sprzedanych w największych polskich miastach. Jest to rezultatem przede wszystkim zakończenia programu „Rodzina na Swoim” i zmiany standardu sprzedawanych mieszkań. Rządowy program wspierał zakup najpopularniejszych mieszkań z najniższej półki cenowej. Obecnie, po zakończeniu jego funkcjonowania, klienci częściej, niż jeszcze w zeszłym roku, decydują się na zakup mieszkań bardziej atrakcyjnych, droższych.**

Nie można także zapominać o otoczeniu makroekonomicznym. Obecnie w skali kraju obserwujemy okres spowolnienia gospodarczego. Z opublikowanej w lipcu przez Narodowy Bank Polski projekcji inflacji i wzrostu PKB wynika, że tempo wzrostu gospodarczego w Polsce w całym 2013 roku ulegnie obniżeniu do 1,1%. Ożywienia należy oczekiwać dopiero w 2014 roku. Banki nie są skłonne do poluzowywania swojej polityki kredytowej, choć potencjalnym kredytobiorcom sprzyja Rada Polityki Pieniężnej. W przeciągu minionych 12 miesięcy RPP obniżyła stopę referencyjną o blisko połowę. Po ostatniej, lipcowej obniżce wynosi ona 2,50% i jest najniższa w historii. Niższa stopa bazowa wpływa na spadek oprocentowania kredytów hipotecznych, co sprzyja wzrostowi popytu na mieszkania.

Na koniec czerwca 2013 roku w ofercie deweloperów w siedmiu miastach (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź, Katowice) pozostawało łącznie blisko 47 tys. mieszkań. To o prawie 10 tys. mniej, niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Spadek skali budownictwa potwierdzają także dane GUS. W przeciągu pierwszych 5 miesięcy 2013 roku w całym kraju wydano pozwolenia na budowę blisko 54 tys. i rozpoczęto budowę 47 tys. mieszkań. Choć GUS pod pojęciem mieszkania rozumie każdą jednostkę mieszkaniową (w tym także dom), to obserwowany trend spadkowy jest wyraźny. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego liczba wydanych pozwoleń na budowę spadła o 26% a liczba rozpoczętych budów o 30%. W najbliższych miesiącach liczba nowoprowadzonych do oferty mieszkań powinna być niższa od liczby mieszkań sprzedanych, co wpłynie na dalsze obniżenie oferty mieszkań.

W II kwartale 2013 roku w 7 głównych ośrodkach w Polsce sprzedano łącznie blisko 7,9 tys. mieszkań. W stosunku do poprzedniego kwartału liczba upłynionych lokali wzrosła o 19%, podobnie względem analogicznego okresu roku poprzedniego odnotowano wzrost na poziomie 32%. W 2012 roku, w związku z końcem programu „Rodzina na Swoim” najwięcej upłynionych

mieszkań odnotowano w drugiej połowie roku. W III i IV kwartale 2013 liczba upłynionych lokali będzie jednak niższa i rok do roku przewidywane jest obniżenie liczby upłynionych mieszkań.

W 2014 roku ruszy rządowy program „Mieszkanie dla Młodych”. W zależności od wielkości rodziny będzie można otrzymać dofinansowanie na poziomie 10 – 20% przy zakupie nowych mieszkań na kredyt. Podobnie jednak jak w przypadku „Rodziny na Swoim”, zostaną wprowadzone limity cenowe i metrażowe kwalifikujące do skorzystania z pomocy, nie każda rodzina będzie też mogła skorzystać z dofinansowania. Nowy program wpłynie na wzrost w sprzedaży udziału mieszkań najtańszych, z segmentu popularnego, które są domeną peryferyjnych obszarów dużych miast.

W nadchodzącym 2014 roku zaczną także obowiązywać Rekomendacja S3, zaostrzająca zasady przyznawania kredytów hipotecznych. Zgodnie z wytycznymi Komisji Nadzoru Finansowego, od stycznia 2014 r. wkład własny przy zakupie nieruchomości na kredyt wyniesie co najmniej 5%. Jednak już teraz banki nie są skłonne udzielać kredytów bez wkładu własnego, w związku z czym wymagane 5% nie powinno wpłynąć drastycznie na spadek liczby nowo udzielonych kredytów.

Dane za ostatnie miesiące wskazują na wyhamowanie spadku cen mieszkań. Nie należy oczekiwać gwałtownego odbicia cenowego, raczej stabilizacji. Możliwe w 2014 roku wzrosty cen mieszkań nie powinny przekroczyć 1-2% r/r.